

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



DREAM EAST
梦东方

DREAMEAST GROUP LIMITED

夢東方集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司，
並以「夢東方文化娛樂」名稱於香港經營業務)

(股份代號：593)

截至2021年12月31日止年度之全年業績公佈

全年業績

夢東方集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年度合併業績(「業績」)，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應對比數字如下。

主席報告

本人欣然提呈本公司及其附屬公司本年度之全年業績。

合併綜合收益表

截至2021年12月31日止年度

| | 附註 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------------------|----|------------------|--------------------|
| 收入 | | | |
| 物業銷售 | 3 | 31,060 | 1,470 |
| 租金收入 | 3 | 12,966 | 11,969 |
| 旅遊樂園營運及其他服務 | 3 | 7,182 | 5,514 |
| | | <u>51,208</u> | <u>18,953</u> |
| 銷售及服務成本 | | | |
| | | <u>(40,728)</u> | <u>(10,852)</u> |
| 毛利 | | | |
| | | 10,480 | 8,101 |
| 其他收入及虧損淨額 | | (137,820) | (213,291) |
| 其他收入 | | 10,776 | 16,888 |
| 分佔合營企業業績 | | (25,853) | (238,433) |
| 投資物業公允價值變動 | 9 | (34,343) | (194,149) |
| 銷售費用 | | (6,743) | (17,749) |
| 行政費用 | | (38,234) | (69,324) |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | | (3,558) | (114,189) |
| 發展中待售物業之減值虧損 | | (43,227) | (1,376,811) |
| 使用權資產減值虧損 | | (1,016) | (16,303) |
| 貿易應收款項及其他應收款項之減值虧損 | | – | (17,905) |
| 出售附屬公司虧損 | | – | (89) |
| 註銷可換股債券之收益 | | – | 183,241 |
| 修訂債券及可換股債券的收益 | | – | 8,020 |
| 財務費用 | | <u>(572,583)</u> | <u>(116,959)</u> |
| 除稅前虧損 | | | |
| | 5 | (842,121) | (2,158,952) |
| 所得稅(開支)抵免 | 6 | <u>(22,807)</u> | <u>356,812</u> |
| 年內虧損 | | | |
| | | <u>(864,928)</u> | <u>(1,802,140)</u> |

| | 附註 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------------------------|----|--------------------------|---------------------------|
| 其他綜合收益 (虧損)： | | | |
| 可能會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | 5,749 | 54,420 |
| 分佔合營企業其他綜合收入 | | | |
| —換算產生之匯兌差額 | | <u>35,144</u> | <u>77,168</u> |
| | | 40,893 | 131,588 |
| 其後不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | <u>(15,053)</u> | <u>(35,643)</u> |
| 年內其他綜合收益 | | <u>25,840</u> | <u>95,945</u> |
| 年內綜合虧損總額 | | <u>(839,088)</u> | <u>(1,706,195)</u> |
| 歸屬於下列之年內虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (860,648) | (1,765,132) |
| 非控制性權益 | | <u>(4,280)</u> | <u>(37,008)</u> |
| | | <u>(864,928)</u> | <u>(1,802,140)</u> |
| 歸屬於下列各項之年內綜合虧損總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (837,877) | (1,676,931) |
| 非控制性權益 | | <u>(1,211)</u> | <u>(29,264)</u> |
| | | <u>(839,088)</u> | <u>(1,706,195)</u> |
| 每股虧損 | 8 | | |
| —基本 | | (3.0146港元) | (6.1828港元) |
| —攤薄 | | <u>(3.0146港元)</u> | <u>(6.1828港元)</u> |

合併財務狀況表

於2021年12月31日

| | 附註 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 210,009 | 210,091 |
| 使用權資產 | | 34,037 | 40,472 |
| 投資物業 | 9 | 2,649,951 | 2,609,669 |
| 於合營企業之投資 | 10 | 1,218,177 | 1,208,886 |
| 其他非流動資產 | | 121,088 | 117,856 |
| | | <u>4,233,262</u> | <u>4,186,974</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中待售物業 | | 3,988,987 | 3,918,733 |
| 已竣工待售物業 | | 279,548 | 300,991 |
| 存貨 | | 205 | 169 |
| 貿易應收款項 | 11 | 5,515 | 106 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | | 23,148 | 9,611 |
| 應收關聯公司款項 | | 349,747 | 351,698 |
| 其他流動資產 | | 261,175 | 257,395 |
| 受限制銀行結餘 | | 10,323 | 13,005 |
| 銀行結餘及現金 | | 8,164 | 10,771 |
| | | <u>4,926,812</u> | <u>4,862,479</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項及應計款項 | 12 | 1,255,651 | 1,078,803 |
| 合約負債 | | 351,695 | 353,000 |
| 應付關聯公司款項 | | 1,179,109 | 1,157,510 |
| 租賃負債 | | 6,058 | 5,939 |
| 應繳稅項 | | 73,417 | 71,844 |
| 銀行及其他借貸 | | | |
| —一年內到期 | | 4,760,289 | 3,770,692 |
| 應付合營企業款項 | | 191,270 | 106,469 |
| 可換股債券及債券 | | 611,994 | 567,032 |
| | | <u>8,429,483</u> | <u>7,111,289</u> |

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 流動負債淨額 | <u>(3,502,671)</u> | <u>(2,248,810)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>730,591</u> | <u>1,938,164</u> |
| 非流動負債 | | |
| 遞延稅項負債 | 198,244 | 170,084 |
| 銀行及其他借貸 | | |
| —一年後到期 | — | 461,103 |
| 租賃負債 | 630 | 3,830 |
| 可換股債券及債券 | <u>419,385</u> | <u>352,460</u> |
| | <u>618,259</u> | <u>987,477</u> |
| 資產淨值 | <u><u>112,332</u></u> | <u><u>950,687</u></u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 28,550 | 28,550 |
| 儲備 | <u>(110,506)</u> | <u>726,638</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>(81,956)</u> | 755,188 |
| 非控制性權益 | <u>194,288</u> | <u>195,499</u> |
| 權益總額 | <u><u>112,332</u></u> | <u><u>950,687</u></u> |

合併財務報表附註

1.1 編製基準

該等合併財務報表乃根據香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」，其中包括香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋之統稱）、香港普遍採納之會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。

本公司之功能貨幣為人民幣（「**人民幣**」），為更方便合併財務報表之讀者閱覽，此等合併財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

1.2 持續經營

該等合併財務報表根據適用持續經營基準之原則編製。鑒於流動負債超過流動資產，該等原則的適用性取決於未來能否持續獲得充足的資金以實現業務盈利及達成如下計劃及措施。

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約860.6百萬港元（2020年：約1,765.1百萬港元）。於2021年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產約3,502.7百萬港元（2020年：約2,248.8百萬港元）。於同日，本集團銀行及其他借貸以及應付可換股債券及債券約為5,791.7百萬港元（2020年：約5,151.3百萬港元），其中流動借貸及應付可換股債券及債券約為5,372.3百萬港元（2020年：約4,337.7百萬港元），而其現金及現金等價物僅約為8.2百萬港元（2020年：約10.8百萬港元）。

於2021年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,585.8百萬港元（2020年：約4,143.9百萬港元），內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干銀行及其他借貸的違約。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2021年12月31日總值約6,408.2百萬港元（2020年：約5,580.9百萬港元）的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及已竣工待售物業以及提取約10.3百萬港元（2020年：約13.0百萬港元）的銀行存款施加限制。詳情載於此公告之法律糾紛中。已根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對糾紛結果做出的最佳估計分別計提訴訟及賠償撥備約277.0百萬港元及約120.3百萬港元（2020年：約189.1百萬港元及約59.0百萬港元），惟不包括已確認的負債。

於2021年12月31日，來自一間資產管理公司貸款的本金約3,070.0百萬港元（2020年：約2,982.3百萬港元）及應付利息約535.6百萬港元（2020年：約254.0百萬港元）已逾期貸款被視作違約，（「**逾期借貸**」）。由於截至2020年12月31日止年度本集團未能根據還款計劃償還貸款，因此根據貸款協議之條款，該等貸款被視為已逾期且已即時到期。因此，於2021年及2020年12月31日，全部本金約3,070.0百萬港元（2020年：約2,982.3百萬港元）連同應付利息約535.6百萬港元（2020年：約254.0百萬港元）已分類為流動負債。

根據有關本集團若干借款（上述者除外）的相關貸款及融資協議的規定，擔保人違約可能導致本集團借貸出現違約。由於2020年擔保人違約，一筆本金額約為321.8百萬港元（2020年：約316.2百萬港元）的借貸被視為違約（「**交叉違約借貸**」），該借貸的全部金額於2020年即時逾期，並已於2021年及2020年12月31日分類為流動負債。

本集團正積極與貸款人就重組逾期借貸進行債務磋商，以利用新借貸計劃所得款項償還逾期借貸。本集團亦與交叉違約借貸之貸款人就重續相關借貸進行磋商。本集團有信心可適時達成協議。

由於已採取上述措施，管理層有信心逾期借貸及交叉違約借貸之貸款人不會行使彼等權利要求即時還款。

本公司董事認為，建築承包商所作申索主要涉及根據建築合約的條款未滿足規定標準的建築工程，本集團有權不證明承包商申索的該等建築工程。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團持續經營能力構成重大疑問，且本集團於日常業務過程中可能無法變現其資產及履行其負債。

鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）在評估本集團是否將有充足財務資源繼續按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現及其可用資金來源，本集團已採取若干措施以紓解流動資金壓力及改善其財務狀況，其中包括（但不限於）下列各項：

- i. 本集團一直積極與若干金融機構進行磋商，尋求多項方案為本集團的營運資金、償還逾期借貸及可預見未來之承擔提供資金；
- ii. 本集團將努力加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。衡陽夢東方度假村將在2022年第二季度恢復建設，然後逐步啟動預售；
- iii. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及延長銀行借貸及信貸額度；及
- v. 本集團將持續採取積極措施，通過人力資源優化、管理層薪酬調整及控制資本開支等多種渠道控制行政費用。

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團將擁有足夠的營運資金為其業務撥資，以及自2021年12月31日起計十二個月內履行其財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本公司合併財務報表屬恰當。

儘管有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- i. 於需要時成功獲得新融資來源；
- ii. 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；
- iii. 成功就(a)計劃於2022年償還(根據原協議或現有安排)之借貸；及(b)因本集團未能於計劃償還日期或之前償還本金及利息而於2021年12月31日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2022年以後償還；及
- iv. 成功說服本集團當前貸款人不會採取措施要求立即償還於2022年違約的借貸。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等合併財務報表內反映。

2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團首次應用以下新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、利率基準改革—二期
香港財務報告準則第4、7、9及16號(修訂本)

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4、7、9及16號(修訂本)：利率基準改革—二期

該等修訂解決公司由於利率基準改革(「改革」)以替換基準利率代替舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂補充於2019年11月發佈者，且涉及以下各項：

- 合約現金流量變動—公司將無需終止確認或調整改革規定的金融工具賬面值變動，但將更新實際利率，以反映替代基準利率變動；
- 對沖會計—如對沖滿足其他對沖會計準則，公司將無需完全終止其對沖會計，因為其作出改革所需變動；及
- 披露—公司將須披露有關改革導致的新風險的資料及其管理過渡至替換基準利率的方式。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

3. 收入

截至2021年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| 於香港財務報告準則第15號內的 來自客戶合約之收入 | | | |
| 於時間點確認 | | | |
| 銷售物業 | 31,060 | – | 31,060 |
| 入場費及餐飲 | – | 7,182 | 7,182 |
| | <u>31,060</u> | <u>7,182</u> | <u>38,242</u> |
| 來自其他來源的收入 | | | |
| 投資物業所得租金收入總額 | 12,966 | – | 12,966 |
| | <u>12,966</u> | <u>–</u> | <u>12,966</u> |
| 總收入 | <u>44,026</u> | <u>7,182</u> | <u>51,208</u> |

截至2020年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| 於香港財務報告準則第15號內的 來自客戶合約之收入 | | | |
| 於時間點確認 | | | |
| 銷售物業 | 1,470 | – | 1,470 |
| 入場費及餐飲 | – | 5,514 | 5,514 |
| | 1,470 | 5,514 | 6,984 |
| 來自其他來源的收入 | | | |
| 投資物業所得租金收入總額 | 11,969 | – | 11,969 |
| 總收入 | 13,439 | 5,514 | 18,953 |

本集團之物業發展及租賃及旅遊樂園營運產生的收入均按固定價格計算。

4. 分類資料

向本集團執行董事(即主要經營決策者(「**主要經營決策者**」))呈報以供作出資源分配及評估分類表現之資料,集中於所交付或提供之貨品或服務類型。本集團供主要經營決策者參考之可報告分類為:(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。

物業發展及租賃分類主要從事向物業市場上的客戶進行物業銷售及租賃。

旅遊樂園營運分類從事主題樂園營運及在主題樂園提供餐飲服務。

為評估經營分類的表現及在分類間分配資源,主要經營決策者評估分類業績,而並無分配其他收益及虧損淨額、其他收入、出售附屬公司之虧損、分佔合營企業業績、註銷可換股債券之收益、修訂債券及可換股債券之收益、若干財務費用及若干行政費用。編製該等資料所用的基準與合併財務報表所用者一致。

可報告分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

分類收入及業績

本集團按可報告分類劃分的收入及業績分析載列如下：

截至2021年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|--------------------|-------------------|-------------------------|
| 來自外部客戶之收入及分類收入 | <u>44,026</u> | <u>7,182</u> | <u>51,208</u> |
| 可報告分類業績 | <u>(527,207)</u> | <u>(6,690)</u> | <u>(533,897)</u> |
| 未分配收入及開支： | | | |
| 其他收益及虧損淨額 | | | (137,820) |
| 其他收入 | | | 10,776 |
| 分佔合營企業業績 | | | (25,853) |
| 行政費用 | | | (7,538) |
| 財務費用 | | | <u>(147,789)</u> |
| 除稅前虧損 | | | (842,121) |
| 所得稅開支 | | | <u>(22,807)</u> |
| 年內虧損 | | | <u><u>(864,928)</u></u> |

截至2020年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| 來自外部客戶之收入及分類收入 | <u>13,439</u> | <u>5,514</u> | <u>18,953</u> |
| 可報告分類業績 | <u>(1,758,258)</u> | <u>(19,330)</u> | <u>(1,777,588)</u> |
| 未分配收入及開支： | | | |
| 其他收益及虧損淨額 | | | (213,291) |
| 其他收入 | | | 16,888 |
| 出售附屬公司之虧損 | | | (89) |
| 分佔合營企業業績 | | | (238,433) |
| 註銷可換股債券之收益 | | | 183,241 |
| 修訂債券及可換股債券之收益 | | | 8,020 |
| 行政費用 | | | (20,741) |
| 財務費用 | | | <u>(116,959)</u> |
| 除稅前虧損 | | | (2,158,952) |
| 所得稅抵免 | | | <u>356,812</u> |
| 年內虧損 | | | <u><u>(1,802,140)</u></u> |

概無呈列分類資產及分類負債分析，原因是並無定期向主要經營決策者提供用於配置資源及評估表現之有關資料。

其他資料

截至2021年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|
| 折舊 | | | | |
| —物業、廠房及設備 | 2,285 | 132 | — | 2,417 |
| —使用權資產 | 1,425 | 2,147 | 983 | 4,555 |
| —出售物業、廠房及設備虧損 | 65 | — | — | 65 |
| 添置使用權資產 | — | (2,147) | — | (2,147) |
| 出售使用權資產收益 | — | (132) | — | (132) |
| 投資物業公允價值變動 | 34,343 | — | — | 34,343 |
| 賠償撥備 | 58,726 | — | — | 58,726 |
| 訴訟撥備 | 81,068 | — | — | 81,068 |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | 3,558 | — | — | 3,558 |
| 發展中待售物業之減值虧損 | 43,227 | — | — | 43,227 |
| 使用權資產減值虧損 | 1,016 | — | — | 1,016 |

截至2020年12月31日止年度

| | 物業發展 及租賃 千港元 | 旅遊樂園 營運 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|
| 資本支出 | | | | |
| —物業、廠房及設備 | 30,585 | 11 | — | 30,596 |
| 折舊 | | | | |
| —物業、廠房及設備 | 2,547 | 132 | — | 2,679 |
| —使用權資產 | 1,330 | 1,877 | 3,427 | 6,634 |
| —出售物業、廠房及設備虧損 | 4 | — | — | 4 |
| 投資物業公允價值變動 | 194,149 | — | — | 194,149 |
| 賠償撥備 | 43,776 | — | — | 43,776 |
| 訴訟撥備 | 178,809 | — | — | 178,809 |
| 出售使用權資產虧損 | — | — | 256 | 256 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 114,189 | — | — | 114,189 |
| 發展中待售物業之減值虧損 | 1,376,811 | — | — | 1,376,811 |
| 使用權資產減值虧損 | 16,303 | — | — | 16,303 |
| 貿易應收款項及其他應收款項之減值虧損 | 4,529 | 13,376 | — | 17,905 |

地域資料

本集團主要於中國從事物業發展及租賃及旅遊樂園營運。

有關本集團外部客戶收入之資料乃根據交付或提供貨品或服務之地點呈列。有關本集團非流動資產(不包括於合營企業之投資)之資料乃根據資產地理位置或成立地點呈列。

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入及非流動資產地理位置的資料。

| | 來自外部客戶的收入 | | 非流動資產 | |
|----|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 中國 | 51,208 | 18,953 | 3,013,447 | 2,975,465 |
| 香港 | — | — | 1,638 | 2,623 |
| | <u>51,208</u> | <u>18,953</u> | <u>3,015,085</u> | <u>2,978,088</u> |

主要客戶資料

截至2021年12月31日止年度有兩名(2020年：三名)外部客戶個別貢獻物業發展及租賃收入36,888,000港元(2020年：11,793,000港元)，佔本集團總收入10%以上。

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 客戶A | 28,936 | — |
| 客戶B | 7,952 | 7,445 |
| 客戶C | —* | 2,515 |
| 客戶D | —* | 1,833 |
| | <u>36,888</u> | <u>11,793</u> |

* 該客戶個別佔總收入的10%以下。

5. 除稅前虧損

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|---------------------|------------------------|-----------------------|
| 年內虧損經扣除(計入)下列各項後達致： | | |
| 員工成本(包括董事酬金)： | | |
| 薪金及其他福利 | 18,344 | 36,700 |
| 按權益結算以股份為基礎的付款 | 733 | 2,777 |
| 退休福利成本 [#] | <u>1,745</u> | <u>515</u> |
| | <u>20,822</u> | <u>39,992</u> |
| 核數師酬金 | 1,415 | 1,467 |
| 物業銷售成本* | 29,668 | 1,104 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 2,417 | 2,679 |
| 使用權資產折舊 | 4,555 | 6,634 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 65 | 4 |
| 出售使用權資產之(收益)虧損 | <u>(132)</u> | <u>256</u> |
| 投資物業所得租金收入總額 | (12,966) | (11,969) |
| 減：計入銷售開支的直接經營費用 | <u>2,768</u> | <u>2,583</u> |
| | <u>(10,198)</u> | <u>(9,386)</u> |

[#] 截至2020年12月31日止年度，中國政府因COVID-19疫情而向若干於中國經營的附屬公司授出退休福利計劃供款減免。

* 物業銷售成本包括利息開支約為1,373,000港元(2020年：約65,000港元)，於過往年度撥充資本至發展中待售物業、在建投資物業及在建工程。

6. 所得稅開支(抵免)

自損益扣除的稅項指：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| 當期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「 企業所得稅 」) | - | 163 |
| 土地增值稅(「 土地增值稅 」) | - | - |
| | - | 163 |
| 遞延稅項，包括企業所得稅及土地增得稅 | <u>22,807</u> | <u>(356,975)</u> |
| | <u>22,807</u> | <u>(356,812)</u> |

截至2021年及2020年12月31日止年度，由於本集團並無自香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

截至2021年12月31日止年度，由於本集團於中國的附屬公司產生稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。截至2020年12月31日止年度，有關本集團中國附屬公司的所得稅撥備乃根據當地現有法律、詮釋及慣例就估計應課稅溢利按企業所得稅率25%計算。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可減免及扣減項目。截至2021年及2020年12月31日止年度並無就中國土地增值稅計提撥備，原因是有關金額對本集團而言並不重大。

7. 股息

董事會不建議就截至2021年及2020年12月31日止年度派付任何股息。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| 虧損 | | |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔 年內虧損 | <u>(860,648)</u> | <u>(1,765,132)</u> |
| | 2021年 千股 | 2020年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數 | <u>285,491</u> | <u>285,491</u> |
| | 2021年 | 2020年 |
| 每股虧損： | | |
| —基本 | <u>(3.0146港元)</u> | <u>(6.1828港元)</u> |
| —攤薄 | <u>(3.0146港元)</u> | <u>(6.1828港元)</u> |

附註：

計算截至2021年及2020年12月31日止年度之每股攤薄虧損並無假設轉換本公司之可換股債券I及II，原因為其假設行使將會導致每股虧損減少。

其亦無假設根據本公司之購股權計劃行使購股權，原因為其假設行使將會對截至2021年及2020年12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 公允價值 | | |
| 於1月1日 | 2,609,669 | 2,567,861 |
| 添置 | - | 73,766 |
| 投資物業公允價值變動之虧損 | (34,343) | (194,149) |
| 匯兌調整 | 74,625 | 162,191 |
| | <u>2,649,951</u> | <u>2,609,669</u> |
| 於12月31日 | <u>2,649,951</u> | <u>2,609,669</u> |

本集團根據租約持有作賺取租金用途之物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

10. 於合營企業之投資

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 投資成本，非上市 | 1,411,516 | 1,411,516 |
| 分佔收購後業績及其他全面虧損 | (193,339) | (202,630) |
| | <u>1,218,177</u> | <u>1,208,886</u> |

| 合營企業名稱 | 成立／ 營運地點 | 所持股份 類別 | 擁有權比例 | | 所持投票權比例 | | 業務性質 |
|---------------------------|-------------|------------|-------|-------|---------|-------|------|
| | | | 2021年 | 2020年 | 2021年 | 2020年 | |
| 天洋房地產(唐山) 有限公司(「天洋唐山」) | 中國 | 繳足股本 | 42% | 42% | 50% | 50% | 物業開發 |
| 天茂文化發展(江陰) 有限公司(「天茂」) | 中國 | 繳足股本 | 51% | 51% | 51% | 51% | 物業開發 |

附註：

- (i) 於2018年11月15日完成出售後，本集團透過天洋國際聯合有限公司(「天洋聯合」)(一間本集團持有82.35%權益的附屬公司)持有天洋唐山51%股權。
- (ii) 如天洋唐山組織章程細則所規定，本集團有權委任兩名董事中的一名董事負責對其相關活動作出決策，且有關決策需要兩名董事的一致同意。就此而言，本集團於天洋唐山的42%股權入賬為本集團的合營企業。
- (iii) 於2019年1月30日，本集團間接全資附屬公司天洋文化發展有限公司(「天洋文化」)與獨立第三方金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂管理」)訂立一份協議，據此成立天茂作為主要投資實體，以獲得江蘇一幅土地及承接物業開發項目。根據協議，天茂由天洋文化擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益，於2019年6月30日，天洋文化按其於天茂之股權比例出資人民幣71,400,000元(相當於約83,551,000港元)。於2019年10月22日，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資人民幣30,600,000元(相當於約33,958,000港元)。截至2020年12月31日止年度，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資合共人民幣51,000,000元(相當於約56,321,000港元)。由於有關天茂相關活動之決定需要全體股東一致同意，故天茂作為本集團之一家合營企業入賬。

該兩間合營企業均從事物業發展，且為本集團發展策略及戰略投資業務的戰略合作夥伴。

合營企業乃使用權益法於該等合併財務報表入賬。

11. 貿易應收款項

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項 | 5,515 | 1,567 |
| 減：信貸虧損撥備 | — | (1,461) |
| | <u>5,515</u> | <u>106</u> |

於2021年及2020年12月31日，該款項主要指租賃應收款項，分別約為人民幣4,509,000元（相當於約5,515,000港元）及人民幣89,000元（相當於約106,000港元）。

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 即期至90日 | <u>5,515</u> | <u>106</u> |

於2021年及2020年12月31日並無已逾期但未減值之應收賬款。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。貿易應收款項乃根據過往信貸虧損經驗就減值撥備進行個別評估，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及於各報告期末的現時狀況及預測狀況動向的評估作出調整，在適當時包括貨幣的時間價值。

信貸虧損撥備變動如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------|--------------|----------------|
| 報告期初 | (1,461) | (6) |
| 撥備增加 | — | (1,382) |
| 撇銷 | 1,461 | 6 |
| 匯兌調整 | — | (79) |
| 報告期末 | <u>—</u> | <u>(1,461)</u> |

12. 貿易及其他應付款項及應計款項

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項及應付票據 | 748,179 | 730,071 |
| 其他應付款項、應計款項及已收按金 | 110,129 | 99,650 |
| 訴訟撥備(附註i) | 277,000 | 189,116 |
| 賠償撥備(附註ii) | 120,343 | 58,977 |
| 冗餘成本撥備 | — | 989 |
| | <u>1,255,651</u> | <u>1,078,803</u> |

貿易應付款項包括應付的建築成本及應付的其他項目相關開支。採購貨品之平均信貸期為120日(2020年：120日)。

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

| | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至180日 | 308 | 110,498 |
| 181至365日 | 105 | 27,719 |
| 超過365日 | 747,766 | 591,854 |
| | <u>748,179</u> | <u>730,071</u> |

- (i) 訴訟撥備指就有關本集團若干物業發展項目之建築合約糾紛及未能償還銀行及其他借貸而作出的撥備，已確認的貿易及其他應付款項及借款除外。撥備乃根據糾紛結果的最優估計作出，當中計及與債權人磋商的進展以及向獨立法律顧問及內部法律顧問尋求的意見。年內確認額外撥備約82,327,000港元(2020年：約189,028,000港元)。年內並無使用及撥回有關款項。
- (ii) 賠償撥備指根據買賣協議及建築合約，因延遲交付房地產證書而向物業銷售的終端客戶作出的賠償。年內確認額外撥備約59,634,000港元(2020年：約46,964,000港元)。年內並無使用及撥回有關款項。

管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團錄得收入51.2百萬港元，較2020年19.0百萬港元增加169.1%。該收入增加主要由於物業銷售收入增加所致。

本集團錄得虧損淨額864.9百萬港元（2020年：1,802.1百萬港元）。該虧損主要歸因於(i)投資物業公允價值變動虧損34.3百萬港元（2020年：虧損194.1百萬港元），(ii)就物業，廠房及設備及發展中待售物業而確認的減值虧損分別為3.6百萬港元及43.2百萬港元（2020年：分別為114.2百萬港元及1,376.8百萬港元）及(iii)財務成本增加至572.6百萬港元（2020年：117.0百萬港元）。確認的公允價值變動虧損及減值虧損是由於2021年COVID-19新冠疫情大流行期間商業物業市場氣氛受壓以及中國內地經濟增長放緩所致。此外，已計提結算費和若干建築承建商及貸款人的訴訟所產生的其他相關成本為81.1百萬港元（2020年：178.8百萬港元）。

於2021年12月31日，本集團的總資產由2020年12月31日的9,049.4百萬港元增加至9,160.1百萬港元。本集團的淨資產減少至112.3百萬港元（2020年：950.7百萬港元）。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為3.0146港元（2020年：6.1828港元）。

業務回顧

2021年文旅行業繼續在震盪中踉蹌前行，新冠疫情對於文旅行業的震盪尤其明顯，洗牌加劇、壁壘打破、跨界重構。文旅行業的市場基礎依舊不穩、挑戰依然艱巨，體現在國際旅遊繼續停擺、國內觀光度假客流尚未復甦、文旅地產高度承壓等等。

夢東方集團堅持以文化娛樂產業為核心，緊隨社會機遇，繼續推進戰略落地，圍繞大北京、大上海、大深圳三大核心區域開展項目開發工作。回顧期內，本集團之主要業務包括開發與運營「夢東方」品牌之文化旅遊度假區及主題樂園、地產開發及租賃業務。新冠疫情發生導致本集團業務受到巨大衝擊，在建工程停工盤整，部分項目資金出現短缺的問題仍然顯現，但本集團正積極尋求各種方法解決以上問題。

文化娛樂業務

夢東方堅持以中國故事為核心、以娛樂的方式傳播中國文化。堅持原創與匠心、堅持「全IP」發展理念、堅持用戶第一的原則，打造獨一無二的線下娛樂平台，帶來線上與線下完美融合的新娛樂體驗。以及以「全球共享東方之美」為願景，秉承「創新•全球化」的發展理念，把中國的歷史、人文、藝術、美學、時尚等融入作品當中，以東方匠心精神為客戶創造獨特的新娛樂體驗。

衡陽夢東方旅遊度假區

衡陽夢東方旅遊度假區位於中國湖南省衡陽市，地處南嶽衡山之南，歷史悠久的人文景觀和美麗的自然景觀遍佈，是湖湘文化的重要發源地。夢東方擇址衡陽南城版塊，背靠兩母山脈，東枕衡山科學城，距衡陽市中心、衡南縣城直線距離均約15公里，以湖湘文化為靈魂，湖湘山水為骨骼，打造一座湖湘文化記憶之城。

衡陽夢東方旅遊度假區整體規劃為「四鎮五園」。其中，「四鎮」包括文化小鎮、科技小鎮、森林小鎮和農耕小鎮，同時在四個主題小鎮中，重點打造五大主題公園，包括夢東方探險樂園、奇幻水世界、寵物王國、農耕文化公園、國際體育公園。區內佔地面積約6.9萬平方米的夢東方射擊（飛碟）中心已建設完成，並先後成功舉辦湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，以及湖南省「夢東方杯」青少年射擊錦標賽（飛碟項目），未來亦將成為遊樂項目之一，開放予遊客進行射擊體驗。

衡陽夢東方秉承湖南省豐富的歷史文化和生態資源，地處優越的發展區位，承接整個城市發展轉型的歷史機遇，借助國家和省市大力發展文旅產業的東風，建成衡陽市城市旅遊目的地和中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，實現了產城相融、旅城一體、生態結合的新型產業開發模式。在經濟新常態的背景下，打造一個綠色、生態、可持續發展的衡陽文旅產業新中心，獻給世界一座湖湘文化之城，成為衡陽「南拓」的核動力，形成衡陽「北有衡山、南有夢東方」的新格局。

自新冠疫情爆發以來，衡陽夢東方旅遊度假區項目就已停工，本公司正在與中國相關政府部門及北京銀行積極協商，以獲得衡陽夢東方旅遊度假區的建設工程資金，而新的建造商將很快開始施工。衡陽夢東方旅遊度假區將於2022年第二季度恢復開工建設，隨後逐步推出預售。

夢東方·夢幻嘉善

夢東方·夢幻嘉善的定位是全家人的童夢世界，位於中國大上海地區的浙江省嘉興市嘉善縣。嘉善縣是全國綜合實力百強縣之一，位於江浙滬兩省一市交匯處，長三角城市群核心區域，是浙江省接軌上海的第一站。夢東方·夢幻嘉善位於嘉善大雲鎮旅遊度假區，約73.3萬平方米規劃，分三期開發旅遊度假目的地，一期涵蓋夢東方·夢幻嘉善體驗區、鹿精靈探索樂園、夢劇場、夢空間、凱悅嘉軒酒店等部分；二期、三期是以千年吳越文化為核心的江南水鄉，具備文化體驗、民宿巡演、主題商業、精品客棧、旅遊居住等功能，是用藝術、美學與創新基因聯結全家人的童夢世界。

融合了文化藝術展示、體驗等多功能的101體驗中心已正式對外開放，後期將作為夢東方·夢幻嘉善乃至甜蜜小鎮的遊客接待中心及形象展示窗口，用於展示繪畫、攝影、雕塑等各種藝術形式、江南民俗文化及嘉善非遺文化，讓全家人在快樂中接受藝術文化的洗禮。

夢東方·夢幻嘉善二期被列入「浙江省「4+1」重大項目建設計劃」、「浙江省「五個千億」投資工程」、「浙江省集中開工重大項目」、「浙江省服務業重大項目計劃」等規劃中。項目建成投入運營後將帶來可觀的收益，將會進一步提高嘉善文化和旅遊產業的發展水平，加速推動區域內文化和旅遊項目的整合升級，加快推進嘉善巧克力甜蜜小鎮建設，促進區域內服務產業轉型升級，實現企業與當地財政增收的雙贏。

自2020年9月以來，夢幻嘉善項目暫時處於停工狀態，在回顧期內，本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，擬出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商。本公司謹此提請本公司的股東及潛在投資者注意，賣方及買方均有意推進出售事項。預計上述磋商將完成，且正式買賣協議的條款可於適當時候確定。

霞客島生態城

霞客島生態城位於大上海地區的江蘇省江陰市徐霞客鎮。江陰北枕長江，南近太湖，歷來為重要交通樞紐和軍事要地；歷史悠久，人文薈萃，是遊聖徐霞客的故鄉，有「延陵古邑」、「忠義之邦」之稱，也因擁有最多上市公司而被譽為「中國資本第一縣」。霞客島生態城，依託近333.3萬平方米天然濕地資源，將打造徐霞客文化展示傳播高地，以「原生態濕地度假以及徐霞客文化體驗為目的地」的度假勝地。

霞客島生態城擁有「樂園+小鎮」的獨特形態，是集合霞客書院、木府會所、劇場空間等業態的徐霞客文化小鎮，與機動遊戲、特色餐飲、主題民宿匯聚一身的徐霞客探險樂園雙劍合璧，是目前國內少有的文旅模式。相信借用「徐霞客」的文化大IP，霞客島生態城將完成多元業態融合串聯，劍指全年齡層的中國文旅複合新城，未來這裏不僅將成為泛長三角家庭求知遊樂的目的地，更將吸引全世界遊客在這裏遊玩！

於2019年1月22日，本集團成功以共計人民幣4.74億元（約5.51億港元）投得位於江蘇省江陰市徐霞客鎮之三塊商業用地之使用權，並於2019年1月30日與金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司（「**金茂管理**」）訂立合作協議，成立合營公司共同開發霞客島生態城項目。金茂管理為中國金茂控股集團有限公司(股份代號：817.HK)的間接全資附屬公司。根據合作協議，合營公司將由本集團擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益。合營公司將作為本集團之共同控制實體入賬及本集團將根據相關會計原則使用權益法確認其於合營公司之權益。因此，合營公司之收入、資產及負債將不會於本集團之合併財務報表內綜合入賬。

霞客島生態城先後榮獲德國標誌性設計獎Iconic Awards之「創新建築類大獎」、IFLA國際大獎之「文化與傳統類榮譽獎」以及APM美國建築師大獎之「商業建築類大獎」，屢次獲獎是對霞客島生態城匠心認可度的最好證明。2020年至2021年，霞客島生態城經歷五次加推，銷售成績斐然，超過2000套高層單位全部售罄，累計到訪人數超過三萬人次，累計成交金額超過31億元人民幣，提前四個月完成2021年的銷售目標。

夢東方未來世界航天主題樂園

夢東方未來世界是中國首家、全球第二家航天主題樂園，是國家AAAA級旅遊景區，位於北京東部燕郊國家高新技術開發區，景區地理位置得天獨厚，距離北京天安門僅30分鐘車程，距離北京城市副中心僅一河之隔，毗鄰首都國際機場、燕郊火車站等交通樞紐。未來世界歷獲北京市中小學生社會大課堂資源單位、河北省十大文化產業項目、河北省全民科學素質教育基地和市級最佳研學景區等殊榮，2020年3月，鑒於夢東方未來世界優質的航天科普資源和巨大的社會影響力，經河北省科技廳認定為首批河北省科普示範基地，極大地滿足了京津冀地區航天文化科普的需求。

夢東方未來世界總佔地16,000平米，內設30餘項高科技體驗項目，是集航天科技展覽展示、課外科普教育、高科技互動體驗於一體的綜合性航天科技館，景區堅持以「普及航天知識、傳播航天精神」為使命，累計接待國內外100餘萬中小學生和研學團隊，通過寓教於樂的科普形式，激發孩子對航天事業的熱愛，為孩子種下科學的種子，啟迪航天夢想，是中小學生學習與成長的第二課堂，已發展成為全國極具影響力的航天科普研學旅行目的地。

2021年五一假期期間，夢東方未來世界航天主題樂園旅遊接待迎來井噴，遊客入園量較疫前同期增長43.86%，創歷史最高水平。2021年7月，夢東方未來世界暑期合夥人計劃啟動，共有來自35個城市的2萬餘名中小學生到館實踐學習，遊客入園量較2019年同期增長24%，市場已恢復到疫情前同期水平，航天科普市場顯示了巨大的競爭力。

2021年7月22日，「三河市文化惠民卡」正式向社會發放，該活動由三河市文化廣電和旅遊局聯合夢東方未來世界景區共同舉辦，旨在助力文旅企業快速復甦，獻禮建黨100周年。2021年12月28日至2022年1月3日期間，未來世界開展了跨年搶購狂歡活動，首次嘗試抖音售票，本地賣票8000餘張，抖音宣傳瀏覽量超過300萬，同比以往傳統售票取得了重大突破，打開了新媒體售票的新領域。

地產開發及租賃業務

北京房山超級蜂巢項目（「房山項目」）

北京房山超級蜂巢項目位於中國北京市西南五環、六環之間，由北京地鐵房山線蘇莊站步行2分鐘可達。項目之北區、中區、南區三塊土地為本集團於2014年7月以總代價約33億港元投得。項目總土地面積約14.7萬平方米，總建築面積約43.4萬平方米，規劃總樓面面積約32.2萬平方米。

該項目為區域內首個大型綜合社區，是當年房山區重點招商引資項目，也是打造知識經濟國際示範區的重點項目。但在2017年下半年，北京市政府推出多項調控政策，使得當地之房地產市場熱度有所降溫，加上銀行貸款政策調整，致使房山超級蜂巢項目銷售基本停滯，開發進度遲緩，項目運營舉步維艱。截至目前，房山項目已售建築面積為6.6萬平方米，整體剩餘可售體量約25.9萬平方米。

儘管房山項目受執行行動規限，但其仍正常營運。此仍為房山項目的現狀。本公司正與山東資管商討房山項目的經營方向。本公司亦正與山東資管商討補充貸款協議。若有進一步消息，本公司將及時進行披露。

展望

國務院刊發的《「十四五」旅遊業發展規劃》「(2021-2025)」指出，「十四五」時期，我國將全面進入大眾旅遊時代。建設文化強國為旅遊業明確了發展方向，也需要旅遊業更加主動發揮作用。推進文化強國建設，要求堅持以文塑旅、以旅彰文，推進文化和旅遊融合發展。在文旅融合的大背景下，加強文化保護、增強文化自信、傳承中華優秀傳統文化成為加強社會主義精神文明建設的主旋律。

而在2022年3月5日的政府工作報告中，李克強總理也明確指出，「餐飲、住宿、零售、旅遊、客運等行業就業容量大、受疫情影響重，各項幫扶政策都要予以傾斜，支持這些行業企業挺得住、過難關、有奔頭。」。此話一出，給文旅行業提振了信心、增強了決心。

道阻且長，行則將至。儘管危機猶在，夢東方集團將加速資產重組，轉危為機，力求在新技術、新場景、新應用夯實文旅「新基建」，在大數據、雲平台、沉浸式、光影科技、人工智能、產業互聯網等加速演進，為企業發展帶來全新發展動能，並加速在文旅行業中的綠色轉型。

長期而言，夢東方將建立一個龐大的文化娛樂綜合產業，為股東帶來穩定及持續的回報。隨著項目開發推進，本集團之文化娛樂業務將進入租賃、運營及門票收入以至發展自有IP等良性發展階段，構建以文化娛樂產業為核心的生態體系。未來，夢東方將通過優秀的作品傳承和創新中國文化，增強中國文化自信，並用文化連通世界。

流動資金及融資

於2021年12月31日，本集團的資產淨值為112.3百萬港元（2020年12月31日：950.7百萬港元），流動負債淨額為3,502.7百萬港元（2020年12月31日：2,248.8百萬港元），流動比率由2020年12月31日之約0.68倍下降至2021年12月31日之約0.58倍。本集團於2021年12月31日之流動資產總值約為4,926.8百萬港元（2020年12月31日：4,862.5百萬港元），包括發展中待售物業、已竣工待售物業、存貨、貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、應收關聯公司款項、其他流動資產、銀行結餘及現金。現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。本集團於2021年12月31日之流動負債總額約為8,429.5百萬港元（2020年12月31日：7,111.3百萬港元），包括貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、撥備、應付關聯公司款項、租賃負債、應繳稅項、一年期銀行及其他借貸、應付合營企業款項及可換股債券及債券。銀行及其他借貸以人民幣及港元計值。以固定利率取得的銀行及其他借貸為767.4百萬港元。本集團的資產負債比率約為80.6倍（2020年12月31日：8.5倍），乃根據總負債約9,047.7百萬港元（2020年12月31日：8,098.8百萬港元）及總權益約112.3百萬港元（2020年12月31日：950.7百萬港元）計算。

於2015年12月24日，本公司發行於2020年到期本金總額為人民幣1,500百萬元之五年期人民幣計值零票息之可換股債券（「**天洋可換股債券**」）予本公司之直接控股公司天洋投資控股有限公司（「**天洋投資**」）。於2020年12月31日，天洋可換股債券之未償還本金額為人民幣450百萬元（相等於約520.6百萬港元）。於2020年10月28日，本公司與天洋投資訂立修訂契據，據此雙方協定(i)尚未行使之天洋可換股債券到期日將由2020年12月23日延長至2025年12月23日；(ii)現有換股價每股6.80港元將調整為經修訂換股價每股2.00港元；及(iii)天洋可換股債券將自生效日期（包括該日）起按天洋可換股債券未償還本金額5%的年利率計息，並須每半年支付。

於2015年11月12日及2016年6月28日，本公司與建銀國際(控股)有限公司之間接全資附屬公司Chance Talent Management Limited(「建銀國際債券持有人」)訂立認購協議，據此，建銀國際債券持有人分別認購合共740百萬港元之債券(「建銀國際債券」)及人民幣29.5百萬元(相等於36.0百萬港元)之可換股債券(「建銀國際可換股債券」)。於2021年12月31日，建銀國際債券之未償還本金額為501百萬港元(2020年：524百萬港元)，餘額已於2021年6月30日到期(2020年：100百萬港元已於2020年12月31日到期及餘下結餘將於2021年6月30日到期)。於2021年12月31日，建銀國際可換股債券之未償還本金額為零(2020年：人民幣19.7百萬元，相等於24.0百萬港元)，已於2021年9月償付。於報告期末，本公司正在與建銀國際債券持有人磋商還款時間表。

2021年6月30日，建銀國際債券已逾期違約。董事會於2021年11月26日獲悉，德勤•關黃陳方會計師行黎嘉恩先生及楊磊明先生被建銀國際債券持有人委任為已押記資產(「已押記資產」)的共同及個別接管人(「委任接管人」)，該等資產包括：(i)天洋投資擁有之205,182,287股股份(相當於本公司已發行股份總數約71.87%)及(ii)已押記之天洋可換股債券本金金額為人民幣450,000,000元。本公司獲悉，於委任接管人後，天洋投資董事對已押記資產的管理權力已被暫停，彼等對已押記資產或行使已押記資產所附帶的任何權利不再擁有任何權力。有關委任接管人的詳情，請參閱本公司日期為2021年11月30日之公佈。

截至本公佈日期，建銀國際債券的未償還本金總額為501百萬港元及利息尚未結清。

持續經營和緩解措施

為履行其於未來十二個月內到期的財務責任並提高本集團的流動比率，本公司董事已積極推行若干措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- i. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，並物色本集團於可見將來應付營運資金、償還逾期借貸及承擔的不同方案；
- ii. 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。衡陽夢東方旅遊度假區將於2022年第二季度恢復開工建設，隨後逐步推出預售；
- iii. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，擬出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，以重續及延長銀行借貸及信貸融資；及
- v. 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

貨幣及財務風險管理

鑑於本集團大部份業務以人民幣及港元交易，故此上述貨幣分別被界定為本公司及若干附屬公司各自之功能貨幣。除了若干銀行結餘及現金以及債券以外幣計值外，本集團並無面對任何重大匯率波動風險。於報告期內，本集團並無作出任何貨幣對沖安排。本集團會密切監察及管理其所面對之匯率波動風險。

資產抵押

於2021年12月31日，賬面值約3,592.3百萬港元（2020年12月31日：約3,530.1百萬港元）之發展中待售物業、賬面值約2,650.0百萬港元（2020年12月31日：約2,609.7百萬港元）之投資物業、賬面值約279.5百萬港元（2020年12月31日：約301.0百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約90.7百萬港元（2020年12月31日：約92.5百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約32.4百萬港元（2020年12月31日：約33.9百萬港元）的使用權資產已抵押予若干銀行、一家金融機構及一個關聯方，作為自上述各方所得之借貸之擔保。

所持重大投資

於本年度內，本集團持有天洋房地產（唐山）有限公司約42%的實際股權和天茂文化發展（江陰）有限公司約51%的股權。截至2021年12月31日止年度，合營企業投資虧損大幅收窄。本公司預計合營企業投資未來會持續向好。

有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於本年度內，本集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

管理層及僱員

於2021年12月31日，本集團共有約89名僱員（包括全職及兼職）（2020年12月31日：165名）。截至2021年12月31日止年度，總員工成本約20.8百萬港元（2020年：40.0百萬港元）。本集團根據行業慣例、僱員個人表現及本集團之表現為僱員提供具競爭力之薪酬組合及酌情花紅。本集團亦十分重視僱員培訓及發展，為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

或然負債

於2021年12月31日，本集團為購買物業之買方提供按揭貸款擔保，未償還本金總額為166.2百萬港元（2020年12月31日：258.0百萬港元）。

法律糾紛

於2021年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,585.8百萬港元（2020年：約4,143.9百萬港元），內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干銀行及其他借貸的違約，涉及(i)與其多個物業發展項目有關的約770.3百萬港元（2020年：約501.5百萬港元）的建築合約糾紛；(ii)數項銀行及其他借款拖欠償還約3,739.6百萬港元（2020年：約3,590.6百萬港元）；(iii)在正常業務過程中產生的其他雜項法律申索，金額約為75.9百萬港元（2020年：約51.8百萬港元）。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2021年12月31日總值約6,408.2百萬港元（2020年：約5,580.9百萬港元）的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約10.3百萬港元（2020年：約13.0百萬港元）的銀行存款施加限制。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。

管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於2021年12月31日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債訴訟撥備約192.1百萬港元（2020年12月31日：117.8百萬港元）。

其他處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約3,815.5百萬港元（2020年：約3,642.5百萬港元）。已就該等申索於截至2021年12月31日之合併財務報表中就其他申索計提訴訟撥備84.9百萬港元（2020年12月31日：71.4百萬港元）。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除本公佈別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

- 1) 於2017年1月10日，本公司的間接全資附屬公司北京天洋基業投資有限公司（「**北京天洋**」）與恒豐銀行股份有限公司北京分行（「**恒豐銀行**」）訂立貸款協議，據此，恒豐銀行向北京天洋授出定期貸款人民幣2,800.0百萬元（相當於約3,327.0百萬港元），為期五年，用於撥付超級蜂巢項目項下之中國北京房山區一幅土地（「**房山土地**」）的開發及建築成本。房山土地已抵押予恒豐銀行，作為償還貸款的抵押品之一。於2020年2月28日，北京天洋獲告知，貸款及相關抵押品下的所有權利已由恒豐銀行轉讓予山東省金融資產管理股份有限公司（「**山東資管**」）。

於2020年8月13日，北京市第二中級人民法院（「**北京法院**」）已頒佈執行裁定書，據此，其頒令（其中包括）山東資管有權透過拍賣或出售房山土地及在建工程強制執行貸款的抵押品，並就拍賣或銷售（視情況而定）所得款項享有優先權（「**執行裁定書**」）。天洋控股集團有限公司（為貸款的擔保人（「**擔保人**」））已向北京法院申請頒令禁止強制執行執行裁定書，但於2020年11月13日被北京法院駁回。

於2020年12月，北京天洋獲山東資管告知，(i)其有意透過公開拍賣（「拍賣」）房山土地及在建工程強制執行該土地的抵押，作為貸款的補償（「強制執行行動」）；及(ii)已向北京法院申請取得房山土地及在建工程的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由山東資管委任獨立估值師所編製日期為2020年12月2日的估值報告，房山土地及在建工程於2020年10月23日的估值約為人民幣2,798.7百萬元（相當於約3,325.3百萬港元）（「估值」）。

於2020年12月31日，北京天洋拖欠未償還本金約人民幣2,510百萬元（相當於約2,982.3百萬港元）及應計利息約人民幣213.7百萬元（相當於約254.0百萬港元）。

於2021年1月13日，擔保人向北京法院申請反對估值（「申請」），並於2021年3月初獲北京法院告知，北京法院已委任北京房地產估價師和土地估價師與不動產登記代理人協會就申請依據提供專業技術評審工作（「評審」）。

評估結果於2021年3月30日公佈，結論是該申請沒有法律依據。2021年4月15日，北京市人民法院向北京天洋發出通知，房山土地南區的拍賣定於2021年5月27日至2021年5月28日在北京市人民法院的阿里巴巴司法拍賣網絡平台（「平台」）進行。

根據平台在2021年5月28日拍賣結束後披露的信息，房山土地南區和在建工程均未收到投標，拍賣未獲成功。

根據法定程序，在拍賣失敗後，案件自動進入變賣程序。房山土地南區和在建工程的出售過程於2021年7月30日至2021年9月28日在平台進行。

根據平台在2021年9月28日出售過程結束後披露的信息，沒有收到房山土地南區和在建工程的投標，出售過程沒有成功。

2021年12月13日，北京市法院向北京天洋發出另一份通知，將於2021年12月30日在平台上舉行另一場房山土地中區的拍賣。

根據平台在2021年12月30日拍賣結束後披露的信息，房山土地中區未收到任何投標。

截至2021年12月31日，房山土地及在建工程（列為發展中出售物業）的公允價值約為2,852百萬港元。

本公司正在向獨立金融機構獲取新貸款以償還給山東資管，截至本綜合財務報表批准之日尚無任何結論。

- 2) 於2018年5月15日，本公司的間接全資附屬公司湖南夢東方文化發展有限公司（「**湖南夢東方**」）與北京銀行股份有限公司長沙分行（「**北京銀行**」）訂立貸款協議，據此，北京銀行向湖南夢東方授出五年期定期貸款人民幣約320.0百萬元（相當於約364.8百萬港元），用於撥付衡陽項目於中國衡陽一幅土地（「**衡陽土地**」）的開發及建築成本。

湖南夢東方拖欠未償還本金約人民幣263.1百萬元（相當於約312.8百萬港元）。北京銀行於2020年11月17日在未向湖南夢東方發出通知的情況下，向湖南省長沙市中級人民法院提出民事申索，向湖南夢東方索償人民幣263.1百萬元。於報告期末，湖南夢東方正在與北京銀行磋商還款時間表。

報告期後事項

自報告期結束後起直至本公佈日期，概無影響本集團的重大事項。

股息

董事會已決議不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息（2020年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

應屆股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）預訂於2022年6月16日（星期四）舉行。為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2022年6月13日（星期一）至2022年6月16日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席2022年股東週年大會及於會上投票，股東必須於2022年6月10日（星期五）下午4時30分前將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司（地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室）辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於2021年12月，香港聯合交易所有限公司已頒佈香港聯合交易所有限公司證券上市規（「**上市規則**」）附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的修訂。新企業管治守則項下規定將適用於上市發行人於2022年1月1日或其後開始財政年度的企業管治報告。於本年度內，除下列概述之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守適用於本年度的企業管治守則（「**當時的企業管治守則**」）所載之原則及守則條文：

當時的企業管治守則守則條文B.1.2及C.3.3

當時的企業管治守則之守則條文B.1.2及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會之職權範圍應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)職權範圍符合當時的企業管治守則之守則條文B.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇向董事會提出建議除外。

本公司已採納之審核委員會職權範圍符合當時的企業管治守則之守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備有效能力監察(而非守則條文所述之確保)管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)能促進(而非守則條文所述之確保)內部及外聘核數師的協作，並檢查(而非守則條文所述之確保)內部核數職能是否獲得足夠資源。

有關上述職權範圍偏離行為之理由之進一步詳情將載於本公司截至2021年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，於本年度內，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此對本公司或其附屬公司之若干僱員(彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之內幕資料)就本公司之證券買賣作出規管。本公司沒有發現相關僱員違反標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2021年12月31日止年度之全年業績。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至2021年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併全面收入表及其相關附註的數字，已獲得本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意該等數字乃本年度本集團經審核合併財務報表所呈列的數額。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此中審眾環(香港)會計師事務所有限公司亦不會就本初步公佈作出保證。

刊發業績公佈及年報

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dreameast.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司2021年年報將於適當時候寄發予本公司的股東及在上述網站登載。

代表董事會
夢東方集團有限公司
主席
周金

香港，2022年3月30日

於本公佈日期，董事會由執行董事周金女士(主席)及楊蕾先生，以及獨立非執行董事陳廣壘博士、孟曉蘇博士、楊步亭先生、趙大新先生及蔡偉康先生組成。